

BEBAUUNGSPLAN

"NEUHOFHAM"

BEGRÜNDUNG

Der Stadtrat beschloß am 9. November 1992 für den Bereich Neuhofham einen Bebauungsplan aufzustellen.

In der Sitzung vom 4. Oktober 1993 legte der Stadtrat die Nutzungszahlen (GRZ u. GFZ), die der künftigen Bebauung zugrunde gelegt werden sollen, fest.

Der Grund für den Beschluß des Stadtrates, für diesen Bereich planerische Festsetzungen zu treffen, ist die zunehmende bauliche Verdichtung, die in dieser massiven Form städtebaulich nicht erwünscht ist.

Die Bebauung im Bereich Neuhofham entstand im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbau durch Freilassing nach der Jahrhundertwende und in der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg.

Das Gebiet ist durch eine kleinteilige Bebauung auf relativ großen Grundstücken mit starker Durchgrünung geprägt. Charakteristisch sind für das Gebiet auch die Vorgartenlinien. Ziel der Stadt ist es auch, diese Vorgartenlinien zu erhalten oder neu zu schaffen. Es handelt sich um ein ehemaliges Waldgebiet, von dem aber nur noch kleine Reste erhalten sind.

Die gesamte Infrastruktur des Bereiches ist auf diese kleinteilige Bebauung unter Berücksichtigung einer gewissen Verdichtung abgestellt.

Die Planungsträger haben zwar aus dem Baugesetzbuch den Auftrag, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, also auf eine gewisse Verdichtung der bebauten Bereiche hinzuwirken. Dies kann jedoch nicht so weit führen, daß ein ganzes Gebiet, das seine typische Struktur über lange Jahre hinweg entwickelt und erhalten hat, völlig umstrukturiert wird.

Bedingt durch einige dichtere Bebauungen aus den sechziger und siebziger Jahren auf einzelnen Grundstücken entstand dieses höhere Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB auch für die umliegenden Grundstücke. Ende der achtziger Jahre wurden dann mehr und mehr Grundstücke neu bebaut (Generationenwechsel), wobei der Altbestand beseitigt wurde. Es entstanden dabei immer höhere Nutzungen, weil kleine Nutzungserhöhungen gegenüber den nachgewiesenen Vergleichsgrundstücken immer noch als zulässig betrachtet, die Einfügung in die umgebende Bebauung noch als gegeben angesehen wurde.

Die Nutzungszahlen steigerten sich so in wenigen Jahren auf GFZ 0,67 (ohne Dachgeschoßausbau).

Die entstandene Bebauung zeigt, daß die Einfügung der Baukörper in die umgebende Bebauung nicht allein nach den Nutzungszahlen beurteilt werden kann. Es war deshalb auch notwendig, die Gebäudelängen und Gebäudetiefen festzusetzen.

Diese Verdichtung ging außerdem mit einer Änderung der Wohnungszuschnitte einher, d.h., es entstanden immer mehr Kleinwohnungen. Auch wenn für derartige Wohnungen ein Bedarf besteht, ergibt sich eine überdimensionierte Zunahme der Bewohnerzahl mit entsprechend mehr Kfz-Verkehr, mehr Wasserverbrauch und damit einem höheren Abwasseranfall.

Das Straßennetz ist teilweise durch relativ schmale Straßen ohne Gehwege gekennzeichnet. Die Straßen im gesamten Bereich sind derzeit noch nicht ausgebaut. Straßenverbreiterungen sind in der heutigen Zeit kaum mehr möglich, weil die Grundeigentümer nicht bereit sind, Grundstücksflächen für Straßen abzugeben. Dies bedeutet, daß das erhöhte Verkehrsaufkommen auf den teilweise schmalen Straßen abgewickelt werden muß. In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung des Abstandes von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche zu sehen. Abweichend von der Garagenverordnung setzt die Satzung einen Abstand von 5 m fest.

In der Satzung der Stadt Freilassing über die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen wurde deshalb neben einer, gegenüber der Stellplatzverordnung höheren Anzahl von Stellplätzen je Wohnung auch die Schaffung von Besucherstellplätzen (je 3 Wohnungen 1 Besucherstellplatz) fest-gesetzt. Damit wird nicht nur für Hofham, sondern für das gesamte Stadtgebiet sichergestellt, daß auf den Grundstücken ausreichend Parkplätze für PKW zur Verfügung stehen und damit der öffentliche Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet wird.

Neben der städtebaulich nicht gewünschten Umstrukturierung des Bereiches und der möglichen Probleme bei der verkehrlichen Erschließung ergeben sich auch Probleme bei der Abwasserbeseitigung.

Das bestehende Kanalnetz ist auf die bisherige Struktur des Gebietes ausgelegt, wobei eine gewisse Verdichtung selbstverständlich berücksichtigt ist.

Die hohe Verdichtung der Bebauung aber, wie sie sich zuletzt abgezeichnet hat, würde dazu führen, daß die vorhandenen Kanäle die Abwässer nicht mehr aufnehmen können. Auch wenn man die Abwasserbeseitigung auf ein modifiziertes Trennsystem (Verbot der Einleitung von Dachwässern) umstellen würde, müßte auf längere Sicht damit gerechnet werden, daß erhebliche Investitionen für Kanalerneuerungen außerhalb des normalen Unterhaltes notwendig würden.

Für die Stadt Freilassing entstehen derzeit keine Nachfolgekosten.

Soweit die Straßen später ausgebaut werden, werden Beiträge nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Freilassing erhoben.

Freilassing, 7.3.1994
STADT FREILASSING

I.A.


Steinmaßl